
Ma Communauté
de Communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES AUNIS SUD

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 28 février 2023
DELIBERATION n°2023_02_20

PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES DU CLUSEAU – VOUHE - VENTE DE TERRAINS (LOTS 10 ET 11)

Nombre de membres :			L'an deux mille vingt-trois, le vingt-huit février à dix-huit heures, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Aunis Sud, légalement convoqué, s'est réuni au siège de la Communauté de Communes sur la commune de Surgères, sous la présidence de Monsieur Jean GORIOUX.
En exercice	Présents	Votants	
50	32	37	
Quorum : 26			
Présents / Membres titulaires :			
Jean GORIOUX (a reçu pouvoir de Walter GARCIA) – Catherine DESPREZ (a reçu pouvoir de Frédérique RAGOT) – Christian BRUNIER – Raymond DESILLE – Micheline BERNARD – Gilles GAY – Pascal TARDY – Christophe RAULT (a reçu pouvoir de Florence VILLAIN) – Barbara GAUTIER – Pascale GRIS (a reçu pouvoir de Sylvie PLAIRE) – Didier BARREAU – Anne Sophie DESCAMPS (a reçu pouvoir de Marie-France MORANT) – Joël LALOYAUX – François PELLETIER – Olivier DENECHAUD – Baptiste PAIN – Nadia AUDEBERT – Eric BERNARDIN – Lydia BERETTI – Philippe BARITEAU – Jean-Michel SOUSSIN – Christelle GRASSO – Pascale BERTEAU – Bruno CALMONT – Philippe BODET – Jean Yves ROUSSEAU – Stéphane AUGÉ – Didier TOUVRON – Daniëlle BALLANGER – Thierry PILLAUD			
Présents/ Membres suppléants :			
Yannick BODAN Françoise DURRIEU			
Absents :			
Éric GUINOISEAU, Emmanuel NICOLAS, Steve GABET, David CHAMARD, Matthieu CADOT, Jean-Pierre SECQ, Laurent ROUFFET, Younes BIAR, Thierry BLASZEZYK Angélique PEINTRE, Alisson CURTY, Marlène LLEU, Marylise BOCHE			
Secrétaire de Séance :			Auteur de l'acte : Jean GORIOUX, Président
Jean-Michel SOUSSIN			
Convocation envoyée le :			Télétransmission en préfecture le :
22 février 2023			15 MARS 2023
Affichage de la convocation le :			n°: 017-200041614-20230228-2023_02_20-DE
22 février 2023			Date de publication sur le site Internet :
			16 MARS 2023

PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES DU CLUSEAU – VOUHE - VENTE DE TERRAINS (LOTS 10 ET 11)

Vu la demande de Monsieur Rémi CAMPAN représentant l'entreprise BONAVENTURA YACHTING spécialisée dans la distribution et l'installation de revêtements de pont en teck synthétique (marque Fléxifeek), domiciliée à Dompierre sur Mer, pour l'achat de terrains cadastrés section A N°618 (1 351 m²) et 619 (1 352 m²) formant les lots N°10 et 11, d'une superficie totale de 2 703 m², sis sur le Parc d'activités économiques du Cluseau à Vouhé, et situé en secteur à vocation d'activités économiques mixte « industrie, artisanat, et de services » au PLUI-H, en vue d'y construire un bâtiment bas carbone sur deux niveaux d'environ 800 m²,

Vu l'estimation du service local des Domaines, établi en date du 2 novembre 2021 et reçue le même jour, dont la durée de validité est de deux ans, fixant la valeur vénale des parcelles à 17,00 € le m², estimation sollicitée conformément aux dispositions de la loi n° 95-127 du 8 février 1995, notamment codifiée aux articles L. 311-1 et L. 311-8-I du Code des Communes,

Vu l'article N°268 du Code Général des Impôts qui prévoit que « si l'acquisition par le cédant n'a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, la base d'imposition est constituée par la différence entre le prix exprimé et les charges qui s'y ajoutent », d'où l'application du principe de la T.V.A. sur marge,

Vu les divergences de position entre l'administration fiscale et les juridictions du fond quant aux conditions à remplir pour appliquer le régime de la T.V.A. sur marge,

Vu l'arrêt du 27 mars 2020 du Conseil d'Etat (CE, 27 mars 2020, N°428234) qui avance le principe selon lequel seuls les terrains à bâtir qui ont été acquis précédemment comme terrains n'ayant pas le caractère d'immeuble bâtis entrent dans le champ d'application du régime de taxation sur la marge (BOI-TVA-IMM-10-20-10-13/05/2020 N°20), arrêt qui a été repris depuis par deux nouvelles décisions du Conseil d'Etat du 1^{er} juillet 2020,

Vu qu'à la lecture de cet arrêt la condition que l'acquisition du bien n'ait pas ouvert droit à déduction de la T.V.A. ne suffit pas, à elle seule, pour soumettre automatiquement la revente au régime de la marge, et que la condition d'identité juridique semble exigée et l'identité de caractéristique physique écartée,

Vu les questions posées par le Conseil d'Etat à la Cour de Justice de l'Union Européenne sur l'interprétation de l'article N°392 de la directive T.V.A. du 28 novembre 2006 sur lequel repose le régime national de la T.V.A. sur marge prévu à l'article N°268 du CGI,

Considérant qu'en l'absence d'un nouvel éclairage sur ce sujet, et pour sécuriser cette cession, il convient d'appliquer le régime de la T.V.A. sur marge,

Considérant que les acquisitions de terrains dédiés au Parc d'activités économiques du Cluseau à Vouhé n'ont pas été soumises à T.V.A.,

Considérant que la vente de ces terrains pourra être réalisée par l'intermédiaire d'un avant contrat de vente et/ou d'un contrat de vente à Monsieur Rémi CAMPAN, ou à toute société de crédit-bail de son choix, ou à toute autre personne morale représentée par Monsieur Rémi CAMPAN,

Monsieur le Président propose la vente des terrains cadastré section A N°618 (1 351 m²) et 619 (1 352 m²) formant les lots N°10 et 11, d'une superficie totale de 2 703 m², sis sur le Parc d'activités économiques du Cluseau à Vouhé, et situé en secteur à vocation d'activités économiques mixte « industrie, artisanat, et de services » au PLUI-H, à Monsieur Rémi CAMPAN, ou à toute société de crédit-bail de son choix, ou à toute autre personne morale représentée

AR Prefecture017-200041614-20230228-2023_02_20-DE
Reçu le 15/03/2023

par Monsieur Rémi CAMPAN. Cette vente se traduira par la signature d'un avant contrat de vente et/ou d'un contrat de vente. Si un avant contrat de vente est nécessaire il précisera notamment la date butoir pour la signature du contrat de vente des terrains après la levée des clauses suspensives,

Il est proposé de réaliser cette vente au prix de 17,00 € H.T. le m², soit 45 951,00 € H.T. et 52 407,43 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

	N°618	N°619	
Surface cessible	1 351 m ²	1 352 m ²	2 703 m ²
Prix d'achat ramené à la surface cessible	6 831,89 €	6 836,95 €	13 668,84 €
Prix de vente H.T.	22 967,00 €	22 984,00 €	45 951,00 €
Marge H.T.	16 135,11 €	16 147,05 €	32 282,16 €
T.V.A. sur marge	3 227,02 €	3 229,41 €	6 456,43 €
Marge T.T.C.	19 362,13 €	19 376,46 €	38 738,60 €
Prix de vente T.T.C.	26 194,02 €	26 213,41 €	52 407,43 €

Cependant, et en fonction de l'évolution de la jurisprudence concernant l'application ou pas du régime de la T.V.A. sur marge pour cette vente de terrains à bâtir, et si ce régime vient à ne plus s'appliquer au moment de la réitération par acte authentique, il conviendra alors de réaliser cette vente au prix de 17,00 € H.T. le m², soit 45 951,00 € H.T. et 55 141,20 € T.T.C.,

Ces explications entendues, **Monsieur le Président** demande au Conseil Communautaire de se prononcer sur la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire,

A l'unanimité

- **Donne acte** au rapporteur des explications ci-dessus détaillées,
- **Autorise** Monsieur le Président à signer un avant contrat de vente et/ou un contrat de vente avec Monsieur Rémi CAMPAN, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Monsieur Rémi CAMPAN, pour les terrains cadastrés section A N°618 (1 351 m²) et 619 (1 352 m²) formant les lots N°10 et 11, d'une superficie totale de 2 703 m², sis sur le Parc d'activités économiques du Cluseau à Vouhé, au prix de 17,00 € H.T. le m², soit 45 951,00 € H.T. et 52 407,43 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

	N°618	N°619	
Surface cessible	1 351 m ²	1 352 m ²	2 703 m ²
Prix d'achat ramené à la surface cessible	6 831,89 €	6 836,95 €	13 668,84 €
Prix de vente H.T.	22 967,00 €	22 984,00 €	45 951,00 €
Marge H.T.	16 135,11 €	16 147,05 €	32 282,16 €
T.V.A. sur marge	3 227,02 €	3 229,41 €	6 456,43 €
Marge T.T.C.	19 362,13 €	19 376,46 €	38 738,60 €
Prix de vente T.T.C.	26 194,02 €	26 213,41 €	52 407,43 €

- **Dit** qu'en fonction de l'évolution de la jurisprudence concernant l'application ou pas du régime de la T.V.A. sur marge pour cette vente de terrain à bâtir, et si ce régime vient à ne plus s'appliquer au moment de la réitération par acte authentique, il conviendra alors de réaliser cette vente au prix de 17,00 € H.T. le m², soit 45 951,00 € H.T. et 55 141,20 T.T.C. Que le prix ainsi fixé est taxé sur la valeur ajoutée (T.V.A.) incluse au taux actuellement en vigueur. En cas de modification de ce taux, le prix sera majoré ou minoré en fonction de sa variation,

AR Prefecture

017-200041614-20230228-2023_02_20-DE
Reçu le 15/03/2023

- Dit que si un avant contrat de vente est nécessaire il sera signé devant notaire, et qu'il déterminera notamment la date butoir pour la signature du contrat de vente des terrains après la levée des clauses suspensives,
- Dit que le contrat de vente sera signé devant notaire,
- Joint à la présente délibération l'estimation du service local des Domaines et le plan de bornage établi par un Géomètre-Expert,
- Dit que l'ensemble des frais sera à la charge de l'acquéreur,
- Autorise Monsieur le Président ou Monsieur le Vice-président en charge du Développement Economique à prendre toutes dispositions pour ce qui concerne le suivi administratif, technique et financier de la présente délibération.

Pour Extrait Conforme :
Les signatures sont au registre.
Fait à Surgères,
Le 7 mars 2023

Le Président

Jean GORIOUX



Le secrétaire de séance

Jean-Michel SOUSSIN

Délais et voies de recours

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant la publication et/ou la notification. Le recours peut également être déposé sur l'application internet Télérecours citoyens à l'adresse suivante : www.telerecours.fr. La délibération peut également faire l'objet d'un recours administratif auprès du Président dans le même délai ; en cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux.

Aunis
Sud

Lieu-dit : " Le Cluzeau "
 Cadastre : Section A n° 618

Extension du Parc d'Activités Le Cluzeau

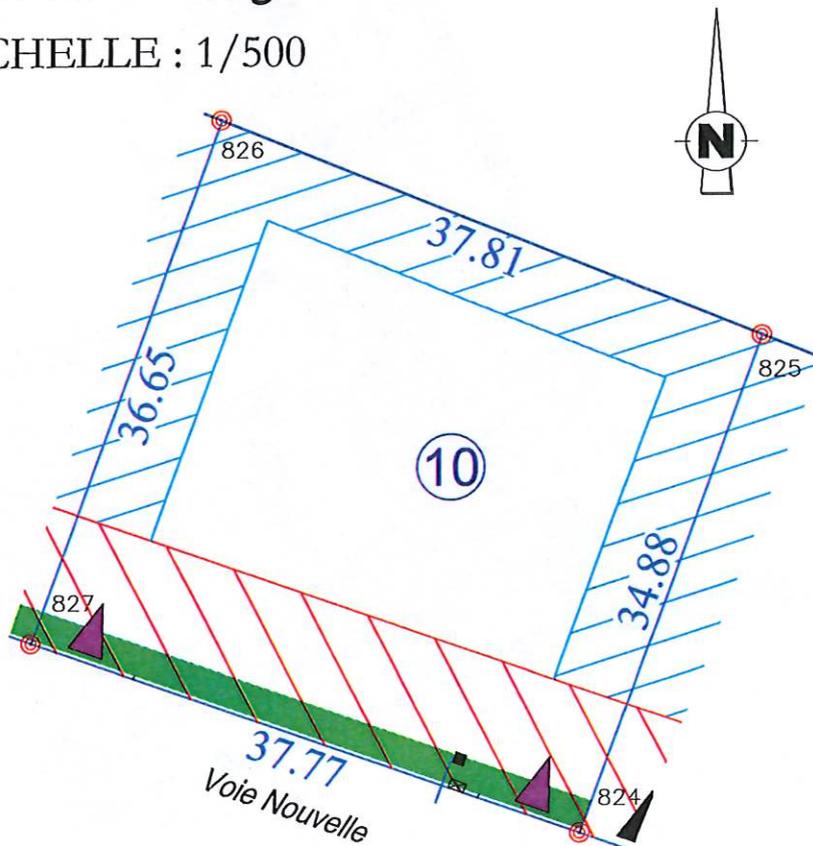
Réalisation:
 Communauté de Communes
 Aunis Sud
 Plan de Bornage

LOT 10
 Surface: 1 351 m²

ECHELLE : 1/500

LEGENDE

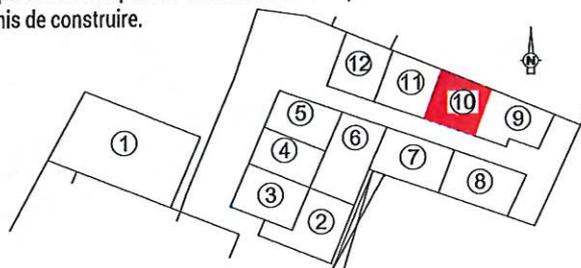
-  Borne
-  Eau potable
-  Coffret Electrique
-  Regard Téléphone
-  Accès au choix (un ou deux possible)
-  Obligation de plantation par l'acquéreur
-  Recul minimum imposé (15m par rapport à l'axe de voirie)
-  Construction avec recul minimum de 5m ou implantation sur la limite



La limite du lot est constituée par les points ci-dessous désignés:

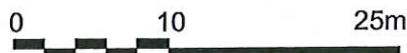
Matricule	X	Y
824	1406084.50	5223918.02
825	1406096.20	5223950.88
826	1406061.22	5223965.22
827	1406048.92	5223930.70

NOTA: -La position des équipements collectifs et privés est donnée à titre indicatif. Il appartient à l'acquéreur de vérifier leurs emplacements avant tout dépôt de permis de construire.



Plan de Situation sans échelle

Echelle graphique :



Format d'édition : A4

SYNERGÉO

Thierry GILLOOTS - Stéphane MARCHYLLIE - Erick MECHAIN - Géomètres-Experts
 Sandrine BAULAND - Urbaniste

26 Avenue de la Libération - 17700 SURGERES
 Tel : 05 46 99 00 36 - Fax : 05 46 99 74 51
 email : bet@syner-geo.fr

Dossier : S17024
 Réf : TL/S17024.dwg
 Date : oct. 2017

AR Prefecture

017-200041614-20230308-2023_02_20-DE
Reçu le 15/03/2023

Liberté • Egalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA
CHARENTE-MARITIME

Pôle métiers : animation et expertise
Mission domaine et politique immobilière de l'Etat
24 Avenue de Fetilly
BP 40587
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1
Téléphone : 05 46 30 08 73

Le 2/11/2021

Le Directeur départemental des Finances publiques de la
Charente-Maritime

POUR NOUS JOINDRE :

à

Affaire suivie par : Aurélie BOUCHET
Téléphone : 05 46 30 08 73
Courriel : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Réf OSE: 2021-17482-74717
Réf DS : 6177650

Monsieur le Président de la Communauté de Communes
Aunis Sud

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN :	Parcelles de terrains à bâtir en zone d'activités
ADRESSE DU BIEN :	Lieudit « le Cluzeau » VOUHE
VALEUR VÉNALE :	Le prix de 361 500 € envisagé pour la cession (soit 17€/m ²) est conforme aux données du marché immobilier local

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUNIS SUD

AFFAIRE SUIVIE PAR : Cédric Boizeau

2 - Date de consultation : 07/10/2021

Date de réception : 07/10/2021

Date de visite : néant

Date de constitution du dossier « en état » : 07/10/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession de terrains à bâtir dans la zone d'activités du Cluzeau permettant l'accueil d'activités artisanales et de services.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : Parcelles cadastrées section A n°610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 622 pour 21 260 m² (issues des parcelles A n°584, 585, 598, 599, 601, 590p, 591p).

Description du bien :

Il s'agit de 12 lots à commercialiser dans l'extension du parc d'activités du Cluzeau.

L'ensemble des lots est desservi par les réseaux (eaux potables, électricité, téléphone), l'assainissement est de type non collectif.

AR Prefecture

017-200041614-20230228-2023_02_20-DE
Reçu le 15/03/2023

5 - SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Consultant
- Situation d'occupation : libre

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Au PLUI H approuvé le 19/02/2019 : zone U Secteur à vocation économique (industrie, artisanat et services)
surface de plancher maximale autorisée : 14 876 m² pour l'ensemble du lotissement soit pour chaque lot 70 % de la surface du lot.

VRD : à proximité

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

Le prix de 17 €/m² envisagé pour la cession des 12 lots soit un prix global de 361 500 € correspond à la valeur vénale estimée.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10%

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de cet avis est de 2 ans.

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques,
L'Adjoint à la Responsable du Pôle Métiers,



Stéphane PELÉ

Aunis
Sud

AR Prefecture

Département de la Charente Maritime
Reçu le 15/03/2023

Commune de VOULHE

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Lieu-dit : " Le Cluzeau "
Cadastré : Section A n° 619

Extension du Parc d'Activités Le Cluzeau

Réalisation:
**Communauté de Communes
Aunis Sud**

Plan de Vente

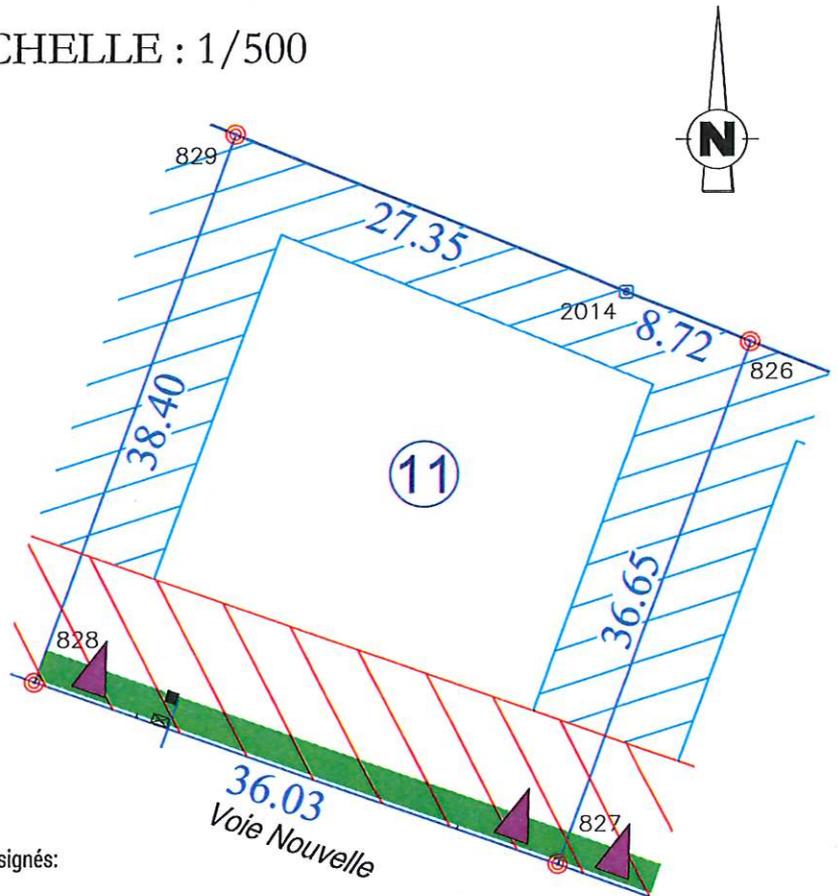
ECHELLE : 1/500

LOT 11

Surface: 1 352 m²

LEGENDE

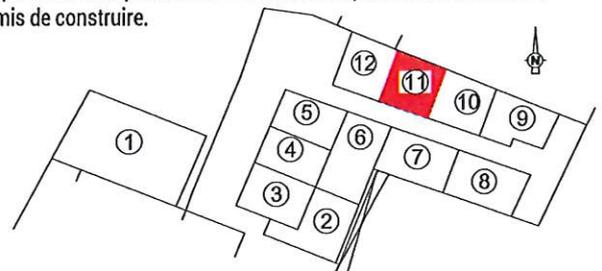
-  Borne
-  Eau potable
-  Coffret électrique
-  Regard Téléphone
-  Accès au choix (un ou deux possible)
-  Obligation de plantation par l'acquéreur
-  Recul minimum imposé (15m par rapport à l'axe de voirie)
-  Construction avec recul minimum de 5m ou implantation sur la limite



La limite du lot est constituée par les points ci-dessous désignés:

Matricule	X	Y
826	1406061.22	5223965.22
827	1406048.92	5223930.70
828	1406014.98	5223942.80
829	1406027.88	5223978.98
2014	1406053.16	5223968.53

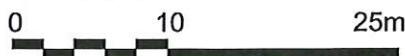
NOTA: -La position des équipements collectifs et privés est donnée à titre indicatif. Il appartient à l'acquéreur de vérifier leurs emplacements avant tout dépôt de permis de construire.



Plan de Situation

sans échelle

Echelle graphique :



Format d'édition : A3

SYNERGÉO

Thierry GILLOOTS - Stéphane MARCHYLLIE - Erick MECHAIN - Géomètres-Experts
Sandrine BAULAND - Urbaniste

26 Avenue de la Libération - 17700 SURGERES

Tel : 05 46 99 00 36 - Fax : 05 46 99 74 51

email : bet@syner-geo.fr

Dossier : S17024

Réf : TL/S17024.dwg

Date: oct. 2017


synergéo
Géomètres-Experts

